PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

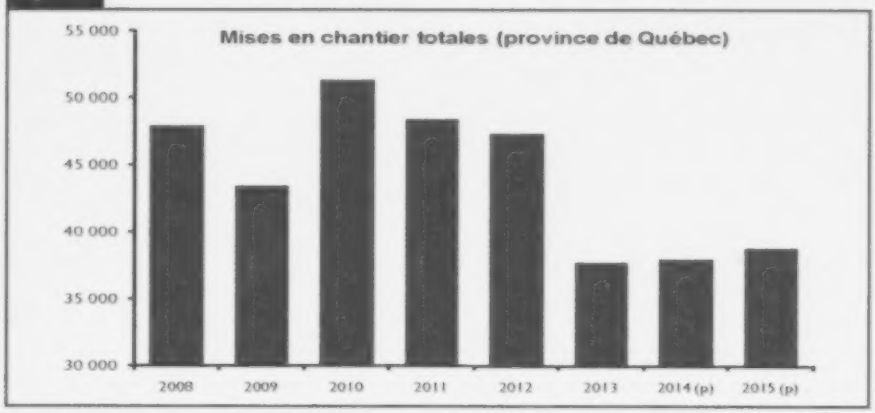
Faits saillants - Région du Québec

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : premier trimestre de 2014

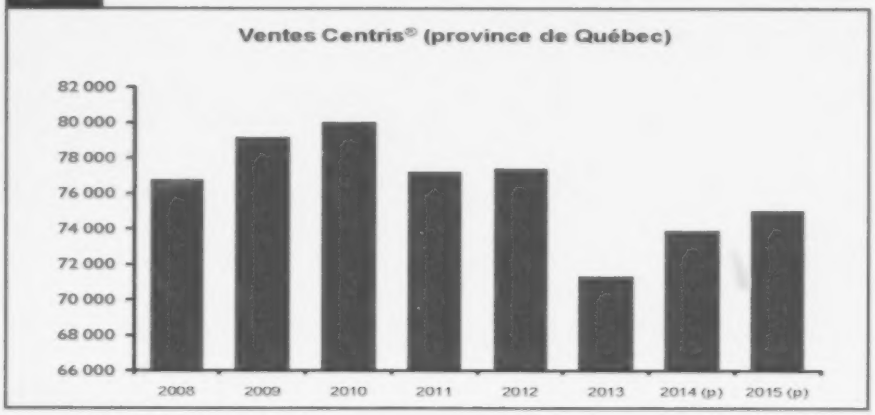
Prévisions sur le marché de l'habitation

Figure 1



Source : SCHL

Figure 2



Source : FCIQ par le système Centris®

Aperçu

Au Québec, le rythme modéré de la croissance de l'économie et de l'emploi pèsera sur la demande de logements, neufs comme existants, cette année et l'an prochain. De plus, le nombre de mises en chantier sera aussi limité par des stocks relativement élevés de logements neufs et existants.

L'économie de la province est soutenue par un niveau modéré de dépenses de consommation et de dépenses publiques. Par contre, malgré un taux de change légèrement plus avantageux, la demande d'exportations est loin d'avoir atteint son plein potentiel.

Le rythme d'expansion économique s'accélérera dans la province à mesure que l'économie canadienne reprendra de la vigueur. Comme le PIB devrait augmenter de 1,7 % cette année et de 2,0 % l'an prochain, l'emploi continuera de croître, soit de 1,4 % en 2014 et de 1,5 % en 2015.

Démographie

Sur le plan de la conjoncture démographique, le solde migratoire du Québec souffrira de la concurrence venant de marchés du travail plus attirants dans d'autres provinces. Cela dit, une immigration soutenue vers la province appuiera encore la demande sur le marché locatif.

Le solde migratoire devrait s'approcher de 44 000 personnes en 2014 et de 46 000 personnes en 2015. Pendant cette période, un ralentissement du rythme de formation des jeunes ménages tempérera l'accession à la propriété, tandis que, sous l'effet du vieillissement de la population, des ménages plus âgés seront encore incités à passer à un logement d'un cran inférieur.

Les taux hypothécaires

Par suite de la légère accélération attendue de la croissance économique, les taux d'intérêt devraient commencer augmenter modestement et graduellement d'ici la fin de l'horizon prévisionnel. Cette progression se traduira ultimement par une légère hausse des taux hypothécaires.

Néanmoins, cette prévision au sujet des taux d'intérêt continuera d'être un facteur favorable au marché de l'habitation durant la période à l'étude, car les taux hypothécaires demeureront bas dans une perspective historique.

Cette année, selon le scénario de base de la SCHL, le taux moyen affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,0 et 3,50 %, et celui des prêts hypothécaires de cinq ans, entre 5,25 et 5,75 %.

Taux hypothécaires		
1 an	T4 2013	3,14
	Changement de 2012 T4	0,07
	2014 (P)	3,00 - 3,50
	2015 (P)	3,75 - 4,25
5 ans	T4 2013	5,36
	Changement de 2012 T4	0,12
	2014 (P)	5,25 - 5,75
	2015 (P)	5,50 - 6,25

Sources : Banque du Canada, SCHL (prévisions)

Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 4e trimestre de 2013

En 2015, le premier augmentera pour se situer dans une fourchette allant de 3,75 à 4,25 % et le second variera entre 5,50 et 6,25 %.

Construction résidentielle

Mises en chantier, logements individuels :

Les mises en chantier de maisons individuelles, qui avaient baissé en 2013, resteront relativement stables au cours des deux prochaines années; elles seront au nombre de 13 200 en 2014 et de 13 400 en 2015.

La demande future sera influencée par la croissance modérée de l'emploi, la détente persistante du marché de la revente et la tendance qui favorise les logements collectifs.

Mises en chantier, logements collectifs :

Après être redescendu en 2013 à un niveau qui cadre davantage avec les tendances démographiques, le nombre de logements collectifs commencés se stabilisera, lui aussi, cette année et l'an prochain.

Le segment des logements collectifs continuera d'être avantagé par ses prix relativement inférieurs à ceux des maisons individuelles neuves. De plus, il profitera du fait que les besoins changent à mesure que la population vieillit et de la tendance à privilégier la densification résidentielle dans les centres urbains.

Cependant, sa croissance sera limitée par une offre relativement élevée de logements neufs et existants, ce qui accroitra les choix offerts aux acheteurs potentiels. Les mises en chantier de logements collectifs se chiffreront à 24 800 en 2014 et à 25 400 en 2015.

Marché de la revente

Reventes :

Les ventes de propriétés existantes recensées par Centris®14 devraient légèrement augmenter en 2014, à un rythme qui cadre avec la progression modérée de l'emploi. Après s'être quelque peu redressées durant le deuxième semestre de 2013, les reventes poursuivront sur cet élan et seront au nombre de 73 900 cette année.

En 2015, les conditions d'achat seront limitées par des taux d'intérêt qui s'annoncent légèrement plus élevés. Malgré tout, 75 000 reventes Centris® seront recensées l'an prochain.

Prix :

En raison d'une demande plus faible et d'une augmentation de l'offre, les prix des propriétés existantes connaîtront une très faible progression durant l'horizon prévisionnel.

Le retour graduel à un marché plus équilibré maintiendra le taux d'accroissement des prix autour de la barre du 1 %, cette année et l'an prochain. Le prix Centris® moyen s'établira donc à 265 800 $ en 2014 et à 269 000 $ en 2015.

Indicateurs de l'économie et du marché de l'habitation – Région du Québec

		Marché de l'emploi				Marché de l'habitation				
		Croissance de l'emploi DD (%)	Taux de chômage DD (%)	Rémunér. hebdom. moyenne ($)		Mises en chantier (tous les log.)	Log. indiv. mis en chantier	Log. coll. mis en chantier	Ventes Centris® [2]	Prix Centris® moyen ($) [2]
Gatineau	T4 2013	-1,0	7,0	953,98	T4 2013	628	121	507	641	244 341
	T4 2012	-1,5	6,5	918,51	T4 2012	649	143	506	682	237 293
	variation[1]	0,6	0,5	3,9%	variation	-3,2	-15,4	0,2	-6,0	3,0
Montréal	T4 2013	1,1	8,0	816,80	T4 2013	4 565	763	3 802	7 315	333 610
	T4 2012	5,1	7,9	805,61	T4 2012	5 388	933	4 455	7 467	326 127
	variation[1]	-4,0	0,1	1,4%	variation	-15,3	-18,2	-14,7	-2,0	2,3
Québec	T4 2013	1,4	4,7	853,41	T4 2013	1 277	207	1 070	1 257	263 803
	T4 2012	-1,6	4,7	818,68	T4 2012	1 508	320	1 188	1 421	259 565
	variation[1]	3,1	0,0	4,2%	variation	-15,3	-35,3	-9,9	-11,5	1,6
Saguenay	T4 2013	4,9	7,3	784,16	T4 2013	182	85	97	197	202 014
	T4 2012	0,7	9,7	794,69	T4 2012	393	89	304	259	185 351
	variation[1]	4,1	-2,4	-1,3%	variation	-53,7	-4,5	-68,1	-23,9	9,0
Sherbrooke	T4 2013	-4,6	7,0	748,64	T4 2013	565	97	468	315	254 610
	T4 2012	-0,1	6,7	756,67	T4 2012	459	104	355	333	223 282
	variation[1]	-4,5	0,3	-1,1%	variation	23,1	-6,7	31,8	-5,4	14,0
Trois-Rivières	T4 2013	3,4	8,3	771,93	T4 2013	207	71	136	165	144 079
	T4 2012	-10,7	8,1	764,47	T4 2012	273	71	202	187	149 903
	variation[1]	14,1	0,2	1,0%	variation	-24,2	0,0	-32,7	-11,8	-3,9
Province de Québec	dÚcembre 13	0,1	7,7	808,94	T4 2013	10 661	3 110	7 551	14 202	273 436
	dÚcembre 12	3,5	7,3	791,98	T4 2012	12 201	3 738	8 463	14 877	267 328
	variation[1]	-3,4	0,4	2,1%	variation	-12,6	-16,8	-10,8	-4,5	2,3
Canada[2]	dÚcembre 13	0,6	7,2	892,88	T4 2013	50 453	19 671	30 782	94 673	391 156
	dÚcembre 12	1,8	7,1	874,58	T4 2012	52 562	20 833	31 729	87 204	357 464
	variation[1]	-1,2	0,1	2,1%	variation	-4,0	-5,6	-3,0	8,6	9,4

[1]Dans le cas du taux de chômage et du taux de croissance de l'emploi, la variation correspond à l'écart absolu entre le taux courant et le taux enregistré à la même période l'année précédente.

Sources : Statistique Canada (CANSIM), SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), ACI, Statistiques Centris®

[2]Les données pour le Canada proviennent de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

DD : données désaisonnalisées

NOTA : Certaines données de ce tableau, comme les ventes et le prix moyen Centris® pour le quatrième trimestre, ont été rendues disponibles après la date de détermination des prévisions du 22 janvier 2013. Par conséquent, ces données n'ont pas été considérées dans les prévisions.

Perspectives du marché de l'habitation, Québec (nombre et variation annuelle en pourcentage)											
	2009	2010	2011	2012	2013	2014(P)	2015(P)	2014T1 (P)	2014T2 (P)	2014T3 (P)	2014T4 (P)
Logements mis en chantier											
Log. individuels	17 535	19 549	16 554	16 059	13 144	13 200	13 400	13 200	13 200	13 200	13 200
%	-11,3	11,5	-15,3	-3,0	-18,2	0,4	1,5	3,4	0,0	0,0	0,0
Log. collectifs	25 868	31 814	31 833	31 308	24 614	24 800	25 400	24 500	24 750	25 000	25 000
%	-8,0	23,0	0,1	-1,6	-21,4	0,8	2,4	-6,3	1,0	1,0	0,0
Tous	43 403	51 363	48 387	47 367	37 758	38 000	38 800	37 700	37 950	38 200	38 200
%	-9,4	18,3	-5,8	-2,1	-20,3	0,6	2,1	-3,1	0,7	0,7	0,0
Marché de la revente											
Ventes Centris®	79 105	80 027	77 165	77 379	71 301	73 900	75 000	73 500	73 750	74 000	74 250
%	3,1	1,2	-3,6	0,3	-7,9	3,6	1,5	3,7	0,3	0,3	0,3
Prix Centris® moyen	225 367	241 455	252 147	260 529	262 495	265 800	269 000	265 500	265 750	266 000	266 500
%	4,7	7,1	4,4	3,3	0,8	1,3	1,2	-0,5	0,1	0,1	0,2

Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), ACI (Centris®)

Certaines données de ce tableau, comme les ventes et le prix moyen Centris® pour le quatrième trimestre, ont été rendues disponibles après la date de détermination des prévisions du 22 janvier 2013. Par conséquent, ces données n'ont pas été considérées dans les prévisions.

Toutes les données de ce tableau, à l'exception du prix Centris® moyen, sont désaisonnalisées et annualisées. Les données sur le prix Centris® moyen sont réelles.

Région du Québec - Fourchettes de prévision du marché de l'habitation

	2014			2015		
	Prévision ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure	Prévision ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure
Province de Québec						
Total des mises en chantier	38 000	40 400	35 900	38 800	43 300	34 300
Logements collectifs	24 800	26 200	23 400	25 400	28 200	22 600
Logements individuels	13 200	14 200	12 500	13 400	15 100	11 700
Ventes Centris®	73 900	78 700	69 100	75 000	79 900	70 100
Prix Centris® moyen ($)	265 800	272 800	258 800	269 000	277 700	260 300
Canada						
Total des mises en chantier	187 300	199 800	176 600	184 900	206 600	163 200
Logements collectifs	110 600	117 000	104 200	108 700	120 800	96 600
Logements individuels	76 700	82 800	72 400	76 200	85 800	66 600
Ventes MLS®	466 500	497 000	436 000	474 700	506 000	443 400
Prix MLS® moyen ($)	390 400	400 700	380 100	397 100	409 900	384 300

Source : SCHL

Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

Prévisions pour la région du Québec – Construction résidentielle

	Logements mis en chantier	2013	2014(P)*	% variation (2013/2014)	2015(P)*	% variation (2014/2015)	Cumul annuel 2013**	Cumul annuel 2012**	% variation (2012/2013)
Gatineau	Log. individuels	475	450	-5,3	425	-5,6	475	688	-31,0
	Log. collectifs	1 449	1 475	1,8	1 575	6,8	1 449	2 071	-30,0
	Tous	1 924	1 925	0,1	2 000	3,9	1 924	2 759	-30,3
Montréal	Log. individuels	3 039	3 300	8,6	3 400	3,0	3 039	3 959	-23,2
	Log. collectifs	12 593	12 500	-0,7	12 500	0,0	12 593	16 632	-24,3
	Tous	15 632	15 800	1,1	15 900	0,6	15 632	20 591	-24,1
Québec	Log. individuels	961	900	-6,3	900	0,0	961	1 258	-23,6
	Log. collectifs	3 719	3 300	-11,3	2 900	-12,1	3 719	5 158	-27,9
	Tous	4 680	4 200	-10,3	3 800	-9,5	4 680	6 416	-27,1
Saguenay	Log. individuels	337	300	-11,0	300	0,0	337	400	-15,8
	Log. collectifs	582	430	-26,1	400	-7,0	582	717	-18,8
	Tous	919	730	-20,6	700	-4,1	919	1 117	-17,7
Sherbrooke	Log. individuels	442	450	1,8	450	0,0	442	610	-27,5
	Log. collectifs	1 054	1 050	-0,4	1 050	0,0	1 054	1 131	-6,8
	Tous	1 496	1 500	0,3	1 500	0,0	1 496	1 741	-14,1
Trois-Rivières	Log. individuels	243	240	-1,2	220	-8,3	243	305	-20,3
	Log. collectifs	606	510	-15,8	505	-1,0	606	716	-15,4
	Tous	849	750	-11,7	725	-3,3	849	1 021	-16,8

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

P : Prévisions de la SCHL

*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.

** Cumul annuel = janvier - décembre

Prévisions pour la région du Québec – Marché de la revente

		2013	2014(P)*	% variation (2013/2014)	2015(P)*	% variation (2014/2015)	Cumul annuel 2012**	Cumul annuel 2013**	% variation (/)
Gatineau	Ventes[1] Centris®	3 545	3 600	1,6	3 675	2,1	3 865	3 545	-8,3
	Prix Centris® moyen[1]	243 330	247 000	1,5	250 000	1,2	238 807	243 330	1,9
Montréal	Ventes[1] Centris®	36 522	38 500	5,4	39 700	3,1	40 089	36 522	-8,9
	Prix Centris® moyen[1]	324 020	325 600	0,5	329 000	1,0	321 083	324 020	0,9
Québec	Ventes[1] Centris®	6 282	6 500	3,5	6 800	4,6	7 219	6 282	-13,0
	Prix Centris® moyen[1]	267 254	272 000	1,8	278 000	2,2	257 879	267 254	3,6
Saguenay	Ventes[1] Centris®	1 185	1 100	-7,2	1 000	-9,1	1 450	1 185	-18,3
	Prix Centris® moyen[1]	193 764	195 000	0,6	195 000	0,0	185 623	192 237	3,6
Sherbrooke	Ventes[1] Centris®	1 665	1 740	4,5	1 730	-0,6	1 784	1 665	-6,7
	Prix Centris® moyen[1]	229 483	234 000	2,0	238 000	1,7	216 662	229 483	5,9
Trois-Rivières	Ventes[1] Centris®	928	875	-5,7	850	-2,9	1 026	928	-9,6
	Prix Centris® moyen[1]	158 582	162 000	2,2	165 000	1,9	154 558	158 582	2,6

Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.
Sources : SCHL, ACI, Statistiques Centris®, prévisions de la SCHL (2011-2012)
Source pour les RMR : Statistiques Centris®, cumul: janvier à décembre
P : Prévisions de la SCHL

*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.

** Cumul annuel = janvier - décembre

Prévisions pour la région du Québec – Marché locatif

	Taux d'inoccupation		Loyer moyen des logements de 2 chambres	
	Oct. 2013	Oct. 2014(P)	Oct. 2013	Oct. 2014(P)
Gatineau	5,1	5,2	744	745
Montréal	2,8	2,6	730	740
Québec	2,3	2,5	757	770
Saguenay	2,8	3,0	571	590
Sherbrooke	5,3	5,1	591	600
Trois-Rivières	5,1	5,5	555	560
Canada	2,9	2,6	s.o.	s.o

Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne)
P : Prévisions de la SCHL
[1] Centres 100,000+

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

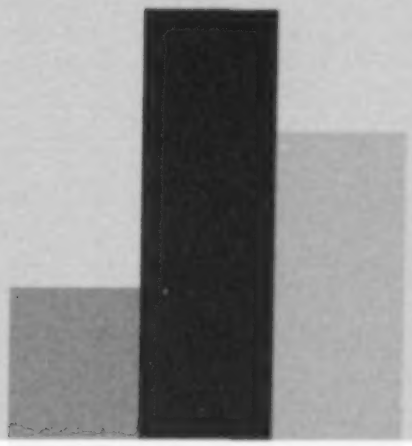
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

***L'Observateur du logement au Canada 2013* – 11e édition**
Survol de l'état du logement au Canada

- Portait complet des tendances et des enjeux actuels concernant le logement au pays
- Informations et analyses complètes, fiables et à jour
- Tableaux interactifs de données locales pour plus de 160 municipalités au Canada

Téléchargez des données sur le logement et votre exemplaire GRATUIT dès aujourd'hui!

Allez à la source : www.schl.ca/observateur

64661_2014_Q01